



Statsråden

Stortingets kommunal- og forvaltningskomite
0026 OSLO

Dykkar ref

Vår ref
24/3793-2

Dato
24. oktober 2024

Svar på dokument 8:6 S (2024-2025) Representantforslag frå stortingsrepresentantene Tobias Drevland Lund, Sofie Marhaug, Hege Bae Nyholt og Seher Aydar om demokratisk kontroll med korttidsutleie av bolig

Eg viser til brev av 9. oktober 2024 frå Kommunal- og forvaltningskomiteen. Eg er invitert til å vurdere Dokument 8:6 S (2024-2025) Representantforslag frå stortingsrepresentantene Tobias Drevland Lund, Sofie Marhaug, Hege Bae Nyholt og Seher Aydar om demokratisk kontroll med korttidsutleie av bolig.

Representantane kjem med fleire framlegg som skal gi betre oversikt over og avgrense moglegheita til korttidsutleie av bustader.

Situasjonen på leigemarknaden kan vere krevjande. Nokre stader er det få leigebustader på marknaden eller det kan vere vanskeleg å finne ein eigna leigebustad. I dei større byane og andre pressområde kan det vere høge leigeprisar.

Som nemnd i mitt svar til Stortinget i brev av 9. september 2024 på spørsmål frå representanten Lund,¹ meiner eg at det i utgangspunktet er ei positiv side av delingsøkonomien at private kan leige ut bustaden sin for eksempel gjennom Airbnb. Samstundes ser eg at korttidsutleie i nokre tilfelle fører til utfordringar. Nokre stader kan ein høg grad av korttidsutleie føre til dårlege bumiljø, og det kan òg redusere bustadtilbodet til folk som vil leige over lengre tid og hindre etablering i distriktskommunar.

¹ [Dok. nr. 15:2690 \(2023-2024\)](#)

I svara på framlegg 1, 3 og 4 kommenterer eg saker under mitt ansvarsområde. Vurderingane av framlegg 2 er frå næringsministeren.

1. Stortinget ber regjeringen utrede og komme tilbake til Stortinget med forslag som gir kommuner myndighet til selv å innføre begrensninger på korttidsutleie av bolig.

Representantane meiner det er «fornuftig å gi kommunene et nytt og mindre inngripende virkemiddel, som målrettet og ubyråkratisk kan regulere korttidsutleie der lokalsamfunn og kommunestyrer opplever at det er behov for det».

Eg har forståing for at dei kommunane som opplever utfordringar med stort omfang av korttidsutleie, ønskjer å følgje dette opp. Som næringsministeren seier, jf. svaret på forslag 2, er det ein føresetnad for å finne gode løysingar at ein har god oversikt over omfanget og utbreiinga av korttidsutleie. Ei eventuell nærmare regulering av korttidsutleie må bli sett i samanheng med anna regelverksarbeid på dette området. Arbeidet som Nærings- og fiskeridepartementet gjer greie for nedanfor er viktig og kan på sikt gi grunnlag for å utgreie fleire verkemiddel.

Eg vil leggje til at departementet mitt jobbar med å avklare handlingsrommet til å gi føringar for korttidsutleie i plandelen av plan- og bygningslova.

2. Stortinget ber regjeringen innføre et system for registrering og innhenting av data fra alle som driver korttidsutleie, samt gjøre aggregert statistikk tilgjengelig for offentligheten.

Næringsministeren har gitt følgjande svar:

«Regjeringens reiselivspolitikker legger vekt på bærekraftig utvikling og verdiskaping i hele landet. Korttidsutleie kan bidra til dette målet gjennom å utnytte ledig boligkapasitet og gi reisende fleksible overnattingsmuligheter.

Men selv om et velutviklet korttidsutleiemarked gir muligheter for næringslivet, medfører det også visse utfordringer. Slik forslagsstillerne påpeker, kan omfattende korttidsutleie blant annet få uønskede virkninger for boligmarkedet. Utbredt korttidsutleie kan redusere tilgjengeligheten av langtidsleieboliger, noe som kan føre til økte leiepriser og gjøre det vanskeligere for lokalbefolkningen å finne rimelige boliger. Omfattende korttidsutleie kan også ha negativ innvirkning på bomiljøer og nabolagsdynamikk.

Håndtering av disse problemstillingene krever en balansert tilnærming som tar hensyn til behovene til både utleiery, leietakere, lokalbefolkningen og myndighetene. En forutsetning for å finne gode løsninger er å ha god oversikt over omfanget og utbredelsen av korttidsutleien.

Jeg støtter derfor intensjonen bak forslaget om å innføre et system for registrering og innhenting av data fra alle som driver korttidsutleie. En velfungerende ordning for innsamling og deling av data kan være et viktig skritt mot å sikre en transparent og rettferdig korttidsutleiesektor.

Det er imidlertid viktig at forslaget sees i sammenheng med pågående EØS-prosesser. Den 11. april i år ble Europaparlaments- og rådsforordning (EU) 2024/1028 om innhenting og deling av data knyttet til korttidsutleietjenester vedtatt i EU. Denne rettsakten setter en felles europeisk standard for innsamling og deling av data knyttet til korttidsutleie. Forordningen skal bidra til å harmonisere regelverket på tvers av landegrensene og sikre tilgang til pålitelig og sammenlignbar statistikk.

EU har merket denne rettsakten som EØS-relevant, og det er nå til vurdering i Norge og de andre EØS EFTA-landene om den skal innlemmes i EØS-avtalen og implementeres i nasjonal lovgivning. Det er Nærings- og fiskeridepartementet som har ansvaret for dette arbeidet, og som i forbindelse med disse vurderingene vil ta stilling til om, og i så fall hvordan, et slikt system skal gjennomføres i Norge.

Det vil være uklokt å innføre et nasjonalt system for innsamling og deling av data knyttet til korttidsutleie før det er avgjort om den ovennevnte forordningen skal innlemmes i EØS-avtalen. Da risikerer man å utvikle et system som er i strid med EØS-rettslige forpliktelser, og som avviker fra standarder i det indre marked. Av hensyn til å sikre en god prosess bør man derfor ikke gå videre med dette forslaget på nåværende tidspunkt.»

3. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å endre eierseksjonsloven § 24 slik at korttidsutleie i sameier bare tillates i inntil 60 dager i året.

I 2019 vedtok Stortinget ei lovendring som avgrensar retten til korttidsutleige av eigarseksjonar til 90 døgn i året, jf. eigarseksjonslova § 24 sjuande ledd. Som representantane viser til er bakgrunnen for innskjerpinga å avgrense dei negative konsekvensane av korttidsutleige, jf. Innst. 215 L (2018-2019) pkt. 2.3 og Prop. 36 L (2018-2019) pkt. 4.6.1. Lovendringa vart satt i verk frå 1. januar 2020, og har dermed verka i over 4 1/2 år.

Representantane meiner at utviklinga i åra sidan lova vart endra viser at det er «riktig og nødvendig å sette grensen til 60 i stedet for 90 dager». Dette er i tråd med det nokre av partia meinte då saka blei behandla på Stortinget, medrekna Arbeiderpartiet og Senterpartiet. Avgrensinga på 90 døgn inneber i praksis at det ikkje er mogleg å drive med kontinuerleg og vedvarande korttidsutleige i eigarseksjonssameige. I dei 4 1/2 åra avgrensinga har verken eg eller departementet fått tilbakemelding frå eigarseksjonssameige som meiner grensa er for romsleg. Det kan også ha samband med at det enkelte sameiget sjølv, med to tredjedels fleirtal, kan velje å setje ei grense på 60 dagar i året. Sidan ei slik

avgrensing kan gjerast med to tredjedels fleirtal, er ikkje sameiget nødvendigvis avhengig av at den eller dei som driv med korttidsutleige samtykker til ei strengare grense.

Som representantane peiker på, og som fleire medieoppslag viser, så er det primært i bustader som ikkje er ein del av eigarseksjonssameige at det i dag er utfordringar med korttidsutleige. Ei eventuell innskjerping i eigarseksjonslova vil ikkje ha verknad for desse bustadene. Også her meiner eg det er nødvendig å følgje med på utviklinga og få meir oversikt og kunnskap om omfanget før det eventuelt er aktuelt med regelendringar.

4. Stortinget ber regjeringen fremme forslag om å innføre straffereaksjoner for brudd på eierseksjonsloven § 24.

Eg er ikkje kjent med at utleigarar spekulerer i å ikkje følgje grensa i lova på 90 døgn, men det er alvorleg dersom dette skjer. Eigarseksjonslova er primært ei privatrettsleg lov. Lova har ein rekke reglar som regulerer forholdet mellom seksjonseigarane. Lova har ingen reglar om straff for brot på nokon av desse. Sjølv om lova ikkje har reglar om straff, kan lova likevel handhevast. Brot på regelen om at korttidsutleige i meir enn 90 døgn per år er forbode, og vil i så fall utgjere eit mishald. Styret i sameiget kan følgje opp brot og handtere dette etter dei alminnelege reglane om mishald i lova. Eit mishald som er vesentleg kan gje pålegg om sal. Det finst derfor ris bak spegelen allereie om ein ikkje følgjer reglane. Slik eg ser det, framstår ein trussel om salspålegg vel så avskrekkande som eit førelegg.

Med helsing



Erling Sande